

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CENTURY GINWA RETAIL HOLDINGS LIMITED

世紀金花商業控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：162)

主要及關連交易

以承租人身份就位於中國西安的物業訂立租賃合同

於二零二一年十一月三十日，本公司之間接全資附屬公司鴻輝物業與金美達就位於中國西安的物業訂立租賃合同，據此，金美達同意向鴻輝物業出租，而鴻輝物業同意承租該物業，租賃期為自二零二二年二月一日起至二零二四年一月三十一日止。

於本公告日期，曲江金控透過曲江投資間接持有本公司已發行普通股股份約29.24%，為本公司之主要股東；同時，曲江金控間接持有金美達約88.28%股權，故根據上市規則第14A章，金美達為本公司之關連人士，因此訂立租賃合同及其項下擬進行交易構成本公司於上市規則項下的關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，本集團作為承租人訂立租賃合同須將約為人民幣92.38百萬元確認為使用權資產(乃參考總租金計算得出並按貼現率貼現)，因此，訂立租賃合同及其項下擬進行的交易將被視作本集團收購資產。由於訂立租賃合同及其項下擬進行之交易之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，惟低於100%，故訂立租賃合同及其項下擬進行交易構成本公司於上市規則項下的主要交易及關連交易，並須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

租賃合同

於二零二一年十一月三十日，本公司之間接全資附屬公司鴻輝物業與金美達就位於中國西安的物業訂立租賃合同，據此，金美達同意向鴻輝物業出租，而鴻輝物業同意承租該物業。租賃合同之主要條款載列如下：

日期	:	二零二一年十一月三十日
訂約方	:	鴻輝物業，作為承租方 金美達，作為出租方
租賃物業	:	西安市曲江新區雁南一路659號曲江海港城9街商業街區，總面積約81,998平方米(含商場配套所有地面、地下停車位)。物業用途為商業
租賃期	:	兩年，即二零二二年二月一日至二零二四年一月三十一日
租金及支付方式	:	承租方在租賃期內應支付的租金總額為人民幣95.7243百萬元(含稅)，並將以下述租期分期以轉帳方式支付。各期租金金額如下所示：

期間	金額(人民幣千元)
2022年02月01日-2022年03月15日	5,274.3
2022年03月16日-2022年06月15日	11,100.0
2022年06月16日-2022年09月15日	11,100.0
2022年09月16日-2022年12月15日	11,100.0
2022年12月16日-2023年03月15日	12,450.0
2023年03月16日-2023年06月15日	12,700.0
2023年06月16日-2023年09月15日	12,700.0
2023年09月16日-2023年12月15日	12,700.0
2023年12月16日-2024年01月31日	6,600.0
合計	<u>95,724.3</u>

首期租金應於2022年3月15日前支付，其後租金將於當期租期結束前15日支付。

- 續租 : 租賃期限屆滿後，如鴻輝物業需續租，應於租賃期限屆滿前3個月向金美達提出；在同等的商業條件下，鴻輝物業對該物業享有優先承租的權利。續租期間的各年度租金標準由鴻輝物業與金美達另行協商。
- 租賃合同生效日期 : 租賃合同經雙方法定代表人或合法授權人簽字並蓋章，並經本公司股東大會批准同意後生效

租金的厘定基準

該物業之租金乃由鴻輝物業與金美達按公平基準釐定，彼等已參考(i)獨立估值師所評估該物業可資比較的其他物業的現行市場租金；及(ii)該物業的可出租面積、地理位置及周圍情況。

有關訂約各方的資料

鴻輝物業

西安鴻輝物業管理有限公司曲江新區分公司，一家於中國成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要提供物業管理服務。

金美達

西安金美達商業地產開發有限公司，主要從事商業地產項目投資。截至本公告日期，曲江金控間接持有金美達約88.28%股權。

本公司及本集團

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本集團主要從事於中國經營百貨商場、購物中心及超級市場。

曲江金控

西安曲江文化金融控股(集團)有限公司，一家於中國成立的由西安市曲江新區出資設立的國有企業，主要從事金融投資業務。

訂立租賃合同的理由及裨益

本公司認為，該物業地理位置優越、街區優勢突出，且擁有大量優質商鋪，因此該交易有利於公司開展零售業務。

董事認為，租賃合同於本公司一般及日常業務過程按一般商業條款訂立，該合同條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，曲江金控透過曲江投資間接持有本公司已發行普通股股份約29.24%，為本公司之主要股東；同時，曲江金控間接持有金美達約88.28%股權，故根據上市規則第14A章，金美達為本公司之關連人士，訂立租賃合同及其項下擬進行交易構成本公司於上市規則項下的關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，本集團作為承租人訂立租賃合同須將約為人民幣92.38百萬元確認為使用權資產（乃參考總租金計算得出並按貼現率貼現），因此，訂立租賃合同及其項下擬進行的交易將被視作本集團收購資產。由於訂立租賃合同及其項下擬進行之交易之最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%，惟低於100%，故訂立租賃合同及其項下擬進行交易構成本公司於上市規則項下的主要交易及關連交易，並須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會以（其中包括）考慮及酌情批准租賃合同及其項下擬進行之交易。曲江投資將就有關租賃合同之決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會（包括全部獨立非執行董事，即曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士），以就租賃合同之條款及條件是否公平合理及符合本公司及獨立股東整體利益而向獨立股東給予意見。本公司亦將委任嘉林資本有限公司擔任獨立財務顧問，以就租賃合同向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。

因為需要更多時間以編製以下資料以載入通函內(其中包括)：(i)租賃合同相關資料；(ii)獨立董事委員會的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)召開股東特別大會的通告，本公司預期該通函將於二零二二年一月七日或之前寄發予股東。

除關連董事黃順緒先生及李陽先生已棄權就相關董事會議案投票以批准租賃合同及其項下交易外，並無董事於該等交易中擁有權益並須棄權就有關租賃合同及其項下交易的決議投票。

釋義

「本公司」	指	世紀金花商業控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：162)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「鴻輝物業」	指	西安鴻輝物業管理有限公司曲江新區分公司，一家於中國成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士)組成之董事會獨立委員會
「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，將獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就租賃合同提供意見
「香港財務報告準則第16號」	指	由香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則第16號「租賃」
「金美達」	指	西安金美達商業地產開發有限公司，一家於中國成立的公司

「租賃合同」	指	鴻輝物業與金美達於二零二一年十一月三十日訂立的租賃合同
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	西安市曲江新區雁南一路659號曲江海港城9街商業街區，可出租面積約81,998平方米
「曲江金控」	指	西安曲江文化金融控股(集團)有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司主要股東
「曲江投資」	指	曲江文化金融國際投資有限公司，一家於中國成立之公司及為本公司之主要股東
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
世紀金花商業控股有限公司
主席
黃順緒

香港，二零二一年十一月三十日

於本公告日期，董事會由三名執行董事黃順緒先生、秦川先生及宛慶女士；兩名非執行董事李陽先生及陳帥先生；以及三名獨立非執行董事曾國偉先生、阮曉峰先生及宋紅女士組成。